



RELAZIONE ISTRUTTORIA

Indagine di mercato ai fini della determinazione del valore dell'affidamento e della procedura prescelta. Criteri di selezione dell'operatore economico - Svolgimento della procedura - Verifica dei requisiti di partecipazione - Acquisizione dei documenti propedeutici alla stipula del contratto.

Premesso che alla data del 21 dicembre 2022 verrà a scadenza il contratto per il servizio di pulizia per l'Unità Territoriale di Sassari, Sportello decentrato di Olbia, si rende necessario svolgere una nuova procedura di affidamento al fine di garantire la continuità del servizio e assicurare la salubrità e l'igiene dei luoghi di lavoro.

Sono stati, pertanto, valutati e definiti i fabbisogni dell'Ente e condotta un'indagine preliminare del mercato di riferimento al fine di determinare il valore complessivo dell'affidamento del servizio. E' stata, quindi, svolta la procedura, valutata la congruità dell'offerta economica, verificato il possesso dei requisiti di partecipazione dell'operatore economico selezionato, nonché acquisiti i documenti propedeutici alla stipula del contratto.

1) Analisi dei fabbisogni e durata contrattuale

Con riferimento alla disinfezione, si precisa che essa consiste nell'applicazione di agenti disinfettanti che siano in grado di ridurre, tramite la distruzione o l'inattivazione, il carico microbiologico presente su oggetti e superfici da trattare distruggendo i microrganismi patogeni. La disinfezione deve essere preceduta dalla pulizia per evitare che residui di sporco possano comprometterne l'efficacia. In particolare, gli interventi di deterzione e disinfezione dovranno riguardare gli ambienti di lavoro e delle aree comuni all'utenza (es: maniglie, porte, interruttori, termostati ambienti, pulsantiere, corrimano, ect..), nonché le postazioni di lavoro (es: piano scrivania, tastiere, schermi touch, mouse), gli armadi, le sedie ed i servizi igienici, ecc., come meglio dettagliato nel suddetto capitolato tecnico/prestazionale.

I prodotti disinfettanti utilizzati dovranno essere autorizzati e certificati con marcatura CE, biologici e biodegradabili, al fine di non generare umidità, residui, irritazioni, corrosioni e tossicità ecc. e dovranno essere conformi alle indicazioni contenute nella Circolare del Ministero Salute n. 5443 del 22 febbraio 2020.

Si stima che, per assicurare adeguati livelli di igiene e pulizia, tenuto conto dei parametri indicati al paragrafo 2), sia necessaria **1** (una) ora al giorno; a queste si aggiungono le ore per le pulizie periodiche, la cui frequenza è dettagliata nel capitolato tecnico. Le ore di lavoro, per il periodo di svolgimento del servizio, sono pertanto pari a **250**.

Di seguito uno schema riassuntivo degli orari e dell'articolazione del servizio:



Sede	risorse/ Giorno	Orari e giorni	Monte ore (su 250 giorni)
Viale Principe Umber- to I°, 49 Olbia	1	dal lun. al ven.	250 h
		dalle ore 15,30 alle ore 18,30	
		pulizie periodiche la cui frequenza è in- dicata nel capitolato tecnico	
Totale ore			250 h

Si evidenzia che il calcolo si basa su una stima dei fabbisogni attuali e presunti e potrà subire variazioni anche in ragione dell'evolversi della situazione epidemiologica.

Si precisa, infatti, che, in considerazione delle eventuali ed ulteriori misure che potranno essere adottate per prevenire e contenere il contagio da Covid-19, nel corso del contratto, potrà essere disposta la chiusura temporanea della sede ovvero la variazione delle giornate di apertura della sede, sia in termini di riduzione che di estensione, con conseguente sospensione e/o modifica delle prestazioni lavorative. I servizi potranno, altresì, subire delle variazioni in termini di orario.

Si fa presente, inoltre, che, venuto meno lo stato di emergenza sanitaria nazionale, l'attività di disinfezione potrà essere ridotta o eliminata con conseguente rinegoziazione proporzionale del corrispettivo.

E' compresa nell'oggetto del contratto la fornitura e la distribuzione del materiale igienico- sanitario di buona qualità e nella misura adeguata (carta igienica, salviette asciugamani, sapone, bustine ecc...).

Nel capitolato tecnico sono dettagliatamente descritte le caratteristiche e le modalità operative di svolgimento del servizio.

Si ritiene opportuno e conveniente affidare il servizio per la durata di 1 (uno) anno.

La durata contrattuale determinata in un anno si pone in linea con il principio di rotazione, in quanto permette di evitare il consolidamento di rapporti solo con alcune imprese e favorisce la distribuzione delle opportunità degli operatori economici di essere affidatari di un contratto pubblico. Inoltre, in considerazione dell'avvio, nel corso del 2022, del progetto della Centrale Acquisti dell'Ente, si ritiene conveniente aderire a tale progetto non appena sarà disponibile.

2) Determinazione del valore dell'affidamento

Ai fini della determinazione dell'importo massimo presunto per il servizio di pulizie e disinfezione, sono stati fissati preventivamente dei parametri desumibili dalle Linee guida per gli appalti dei servizi di pulizia dell' ANAC. A tal proposito, è stato preso come riferimento il *"bando tipo dell'ANAC per servizi di pulizia"*. Esso prevede che la Stazione Appaltante dovrà tenere conto della mappatura delle aree, dei servizi e della frequenza delle attività richieste, ipotizzando una determinata "pro-



produttività" del lavoro ovvero le ore/uomo richieste per svolgere il servizio sui metri quadri a base di gara, e su tali basi dovrà determinare il monte ore complessivo per lo svolgimento del servizio.

Si segnalano i principali parametri presi in esame:

- produttività oraria di un operatore addetto al servizio di pulizia
- quantificazione della superficie da pulire;
- tipologia degli ambienti;
- tipologia di superficie;
- frequenza degli interventi;
- costo orario manodopera;
- costo materiali;
- costo attrezzature;
- costi relativi alla sicurezza.

Per quanto attiene al primo parametro, esistono diversi dati su cui operare ma non univoci, che oscillano tra 100 mq/ora lavoro e 200 mq/ora lavoro, con possibili variazioni del 20% in più o in meno in relazione alla destinazione d'uso degli ambienti ed allo stato degli stessi.

Si dettaglia, di seguito, la distribuzione delle superfici interessate al servizio oggetto dell'appalto

Sede ACI di Sassari	
Sportello decentrato di Olbia	
Uffici	100 mq
Servizi igienici	10 mq
TOTALE	110 mq

Tenuto conto dell'indice di produttività medio (assunto in 150mq/ora lavoro), vista la periodicità/ripetizione delle prestazioni suddivise per superfici ad uso uffici ed assimilabili e superfici ad uso archivio ed assimilabili, rilevato il dato "storico" e, quindi, della forza/lavoro necessaria per far fronte a quanto richiesto nell'affidamento di cui trattasi, per la durata di 12 mesi (pari a n 250 giorni lavorativi), sono stimate 250 ore.

Va rilevato che l'appalto di pulizie è una obbligazione ove il maggior peso in termini economici (circa 80%) del corrispettivo complessivo è costituito dalla manodopera, mentre il resto è costituito dal



Unità territoriale Sassari

costo della fornitura del materiale igienico-sanitario necessario in ragione di n 1 (uno) dipendente, dall'utilizzo dei prodotti idonei a garantire un'adeguata igienizzazione dei locali, dai costi amministrativi e gestionali dell'impresa, dai costi presunti di sicurezza aziendali, ecc. (circa 13%), nonché dell'utile (circa 7%).

Per quanto riguarda la voce di maggior rilievo, il costo orario del lavoro, si sono prese a riferimento le tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali a livello nazionale – luglio 2022 per quanto attiene al personale dipendente da imprese esercenti servizi di pulizia, disinfestazione, servizi integrati/multiservizi dalle quali risulta il costo medio per un lavoratore di II livello pari ad € 17,24. Il costo della manodopera è stato calcolato come prodotto della moltiplicazione tra il costo orario (€ 17,24) e il totale delle ore di servizio (250 h) come sopra determinate. Esso ammonta ad € 4.310,00, oltre IVA.

Nella scheda seguente si evidenziano le singole voci di costo che concorrono alla definizione del valore del servizio ed il valore finale:

Costo della manodopera per 12 mesi (80%)	€ 4.310,00
Spese generali 13%	€ 700,37
Utile 7%	€ 377,13
Valore del servizio di pulizie per 12 mesi	€ 5.387,50

Ai fini del calcolo del valore complessivo del contratto, ai sensi dell'art.35 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i., si deve aggiungere i seguenti importi:

- € 1.200,00 per 12 interventi di sanificazione straordinaria da effettuarsi con cadenza mensile secondo le indicazioni del Ministero della salute emesse in data 22 febbraio 2020 (0005443 – 22/02/2020 – DGPRE – DGPRE-P)
- € 897,92 corrispondente alla prosecuzione del contratto per un periodo massimo di due mesi, ai sensi dell'art.106, comma 11 del D.lgs n.50/2016 e s.m.i.;

Considerate le suddette opzioni contrattuali, il valore totale stimato dell'affidamento - ai soli fini dell'individuazione della disciplina in materia di appalti di servizi - ai sensi dell'art.35 del D. Lgs. n.50/2016 e s.m.i., è pari a € **7.485,42**, esclusa IVA ed oltre agli oneri per la sicurezza c.d. Interferenziali (€ 285,36 costi sicurezza 2022).

Oneri interferenziali

Si evidenzia che gli oneri della sicurezza derivanti da rischi di natura interferenziale sono pari a € 285,36

Nella scheda seguente il riepilogo del quadro economico:

Valore del servizio di pulizie per un totale di 250 ore	€ 5.387,50
---	------------



Interventi di sanificazione straordinaria da effettuarsi con cadenza mensile	€ 1200,00
Opzione proroga tecnica fino a un massimo di tre mesi, ai sensi dell'art. 106, comma 11, Codice dei contratti pubblici	€ 897,92
Valore complessivo stimato dell'appalto	€ 7.485,42
Oneri di sicurezza non soggetti a ribasso	€ 285,36

3) Procedura di scelta

Sulla piattaforma Acquistinretepa/Consip è attiva la Convenzione *“Facility Management 4” - Convenzione per la prestazione di servizi di pulizia e igiene ambientale, manutenzione impianti e altri servizi operativi da eseguirsi negli immobili adibiti prevalentemente ad uso ufficio in uso a qualsiasi titolo alle Pubbliche Amministrazioni, nonché negli immobili in uso a qualsiasi titolo alle Istituzioni Universitarie Pubbliche ed agli Enti e Istituti di Ricerca*”.

E' stato valutato, tuttavia, che non sussistono i presupposti e le condizioni per aderire alla suddetta Convenzione nella formula del *“Facility Management Light”* (modalità di erogazione dei servizi destinata preferibilmente ad immobili di piccola dimensione e caratterizzata dall'obbligatorietà, per le amministrazioni utilizzatrici, di effettuare un Ordinativo minimo di tre servizi di cui almeno uno di manutenzione), pertanto, si intende procedere con una autonoma procedura di acquisto.

Tenuto conto del valore complessivo del servizio, l'affidamento rientra nell'art.36, comma 2, lett.a) del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i., attualmente disciplinato dall'[art. 1 della legge n. 120 del 2020](#) come sostituito dalla disciplina di cui all'art.1 della legge n.120/2020, di conversione, con modificazioni, del D.L. n.76/2020 e modificato dall'art.51 della legge 108/2021, di conversione, con modificazione del D.L. n.77/2021.

La normativa vigente (art.1, comma 450 della Legge n.296/2006 e s.m.i.) prevede che, per gli acquisti di beni e servizi di importo pari o superiore a € 5.000,00 e fino alla soglia di rilievo comunitario, tutte le pubbliche amministrazioni di cui all'art.1 del D.Lgs. n.165/2001, sono tenute a fare ricorso al mercato elettronico della pubblica amministrazione ovvero ad altri mercati elettronici istituiti in conformità alla normativa vigente in materia di appalti pubblici.

Sul mercato elettronico della Consip SpA (Me.Pa) è presente, nell'ambito del bando *“Servizi”*, la categoria *“Servizi di pulizia degli immobili e disinfezione”*, ove risultano iscritti gli operatori economici del settore);

Si ritiene, pertanto, di svolgere una Trattativa Diretta sulla piattaforma Mepa che si configura come una modalità di negoziazione semplificata, rispondente alla fattispecie normativa dell'affidamento diretto ex articolo 36, comma 2, lettera a) del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i., nel rispetto dei principi richiamati al comma 1 del summenzionato art.36 e alle Linee Guida ANAC n.4 recanti *“Procedure*



per l'affidamento dei contratti pubblici di importo inferiore alle soglie di rilevanza comunitaria, indagini di mercato e formazione e gestione degli elenchi di operatori economici”.

La procedura si svolge secondo le modalità previste dalle Regole del sistema di *e-procurement* della pubblica amministrazione, piattaforma MEPA di Consip, integrate dalle ulteriori condizioni stabilite nella lettera d'invito e sarà aggiudicata alla migliore offerta economica, ferme restando le caratteristiche del servizio richieste.

4) Criterio di selezione dell'operatore economico

Nel rispetto dei principi di rotazione, trasparenza, correttezza, proporzionalità, parità di trattamento e non discriminazione, si è proceduto a selezionare il seguente operatore economico:

Ditta Paser S.r.l. P. Iva 01719810903, con sede in Sassari in Viale Caprera, 24.

A seguito di una ricerca effettuata su internet sono stati individuati dieci operatori economici aventi ad oggetto l'attività di pulizia di immobili operanti nell'area territoriale della provincia di Sassari (Mediterranea Ambiente S.r.l., Royal Multiservice Srl., 3 D di Pilloni Francesco, Vosma Soc. Coop, Paser Srl, Interservice Srl, Splendor Srl, Sunset Group Srl, MDM Clean Pulizie e Mafa Srl). Dei dieci operatori selezionati soltanto quattro risultavano iscritti al Mercato Elettronico delle Pubbliche Amministrazioni ed in possesso del requisito della sanificazione;

In particolare, si è ritenuto opportuno invitare tra gli operatori economici selezionati sul Me.Pa. anche l'operatore economico uscente per garantire una maggiore concorrenza visto il numero ridotto di operatori economici muniti dei requisiti richiesti (es. sanificazione) e tenuto conto del buon esito di precedenti servizi effettuati con serietà, professionalità ed affidabilità;

La società uscente, Ditta Paser S.r.l., con sede in Sassari in Viale Caprera, 24 individuata nel rispetto dei principi di imparzialità, tempestività, correttezza e trasparenza è stata selezionata sulla base di una preliminare indagine di mercato svolta mediante verifica dell'unico preventivo pervenuto (solo Ditta Paser) tra i quattro preventivi richiesti ai seguenti operatori economici: Vosma Società Cooperativa Sociale, Paser S.r.l, Splendor S.r.l. e Interservice S.r.l.;

In particolare il suddetto operatore economico è stato selezionato sulla base dei seguenti criteri:

- *mediante piattaforma MePa, tenuto conto che secondo il consolidato orientamento della giurisprudenza amministrativa, il MePa costituisce un elenco aperto di operatori economici utilizzabile dalle stazioni appaltanti ai fini di indagini di mercato;*
- *il criterio territoriale, (inteso come luogo di svolgimento delle attività e non come sede giuridica d'impresa), tenuto conto della rilevanza che assume per il buon andamento del contratto, in relazione alla specifica tipologia di servizio, la presenza sul territorio della ditta affidataria*
- *il possesso della seguente certificazione:*
 1. **UNI EN ISO 9001:2015** *che costituisce garanzia di un miglioramento continuo della qualità nell'erogazione dei servizi;*



- *il possesso del requisito speciale della sanificazione (assente nella maggior parte degli operatori);*
- *L'offerta economica che si presenta adeguata a soddisfare l'interesse della Amministrazione nonché economicamente conveniente (nel rapporto qualità/prezzo), consentendo un risparmio rispetto al prezzo definito come importo massimo presunto, nel rispetto dei principi di riduzione/contenimento delle spese in linea con le direttive dell'Ente e con gli obiettivi di revisione della spesa pubblica;*

5) Requisiti di partecipazione

L'operatore economico deve attestare, mediante idonea dichiarazione sostitutiva (DGUE e Dichiarazione integrativa al DGUE), ai sensi degli art.46 e 47 del DPR. n.445/2000, il possesso dei seguenti requisiti:

• a) requisiti di carattere generale:

- 1) insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art.80, comma 1, lett.a),b),b-bis),c),d),e),f),g) e commi 2, 4, 5 lett.a),b),c),c-bis),c-ter),c-quater),d),e),f),f-bis),f-ter),g),h),i),l),m) del Codice dei contratti pubblici e s.m.i. o di cui alle ulteriori disposizioni normative che precludono soggettivamente gli affidamenti pubblici;
- 2) insussistenza della condizione prevista dall'art. 53 comma 16-ter del D.Lgs. 165/2001 (*pantouflage o revolving door*).

b) requisiti di idoneità professionale e tecnica:

- 1) iscrizione per attività inerenti il settore oggetto di gara nel Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura;
- 2) il possesso del requisito speciale della sanificazione

Sul suddetto operatore economico, è stata effettuata, in via preventiva e con esito positivo, le seguenti verifiche:

- iscrizione nel registro delle imprese presso la competente Camera di Commercio per le attività in argomento;
- possesso del DURC attestante la regolarità degli oneri contributivi, previdenziali ed assistenziali;
- Casellario Informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC.

Clausola sociale: Con riferimento al personale da impiegare nel servizio, al fine di promuovere la stabilità occupazionale nel rispetto dei principi dell'Unione Europea, e ferma restando la necessaria armonizzazione con l'organizzazione aziendale dell'operatore economico subentrante e con le esi-



genze tecnico-organizzative e di manodopera previste nel nuovo contratto, l'aggiudicatario della procedura di gara è tenuto ad assorbire prioritariamente nel proprio organico il personale già operante alle dipendenze dell'operatore economico uscente, in conformità all'articolo 50 del Codice e alle Linee Guida n.13 recanti la "*disciplina delle clausole sociali*", approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n.114 del 12.12.2019, nonché alla contrattazione collettiva già disciplinante nel dettaglio la materia.

6) Svolgimento della procedura - Verifica di congruità dell'offerta

Sulla piattaforma MePa, è stata espletata la Trattativa Diretta n.3308820 con il suddetto operatore economico che ha presentato entro i termini richiesti, un'offerta economica pari ad € 5.650,00, oltre IVA, di cui € 150,00, come costi per la sicurezza ed € 4.207,50 come costi della manodopera.

Verificata la completezza e regolarità della documentazione amministrativa richiesta (DGUE, Dichiarazione integrativa al DGUE, Patto d'integrità debitamente sottoscritti digitalmente), si è proceduto a verificare la congruità della suddetta offerta economica che è apparsa, nel suo complesso, seria e sostenibile, tenuto conto, in particolare, della adeguatezza e congruità dei costi di sicurezza aziendali e del costo della manodopera rispetto alle vigenti tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali- luglio 2022 per il personale addetto ai servizi di pulizia, disinfestazione, servizi integrati/multi servizi.

7) Verifica del possesso dei requisiti di partecipazione - Acquisizione dei documenti prepedeutici alla stipula del contratto

Ai sensi del comma 7 dell'art.32 del D.Lgs. n.50/2016 e s.m.i. che prevede che l'aggiudicazione diviene efficace dopo la verifica del possesso dei prescritti requisiti, si sono svolte, in capo alla suddetta Società, le restanti verifiche sul possesso dei requisiti generali di cui all'art.80 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i., che si sono concluse con esito positivo.

Sono di seguito elencate le verifiche svolte:

- regolarità del DURC (Documento Unico Regolarità Contributiva), con validità fino al 04 agosto 2022;
- assenza di annotazioni sul Casellario Informatico tenuto dall'Osservatorio dell'ANAC;
- iscrizione presso la Camera di Commercio di Sassari, tra le attività esercitate nella sede legale: pulizia, disinfezione, disinfestazione, derattizzazione, sanificazione ai sensi della L. 82/94 (dal 05/02/2015)
- verifica regolarità fiscale del giugno 2022, con posizione risultata regolare presso l'Agenzia delle Entrate;
- insussistenza presso l'Ufficio del Casellario Giudiziario, di condanne, con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta, per uno dei reati di cui al comma 1 del suddetto art.80 per i seguenti soggetti di cui al comma 3 dell'art.80 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i.:

SANNA PAOLA (CF: SNNPLA67P37I452J);



Automobile Club d'Italia

Unità territoriale Sassari

- assenza di iscrizione di procedure concorsuali in corso o pregresse, presso Infocamere/Registro delle Imprese, alla data del dicembre 2022;
- regolarità con la Legge n.68/99 "*Norme per il diritto al lavoro dei disabili*", come risulta da verifica effettuata mediante PEC presso il Servizio per l'Impiego Collocamento Disabili della città di SASSARI;

Sono stati, infine, richiesti ed acquisiti i seguenti documenti propedeutici alla stipula del contratto, secondo quanto indicato al paragrafo 8.1) della lettera d'invito:

- ❖ polizza assicurativa n. 360193354 del 05/08/2016, con quietanza di rinnovo rilasciata in data 19/12/2022 da Generali Italia SpA (Ag. Sassari) con scadenza al 30/06/2023;
- ❖ garanzia definitiva, costituita in conformità all'art.103 del D.Lgs.n.50/2016 e s.m.i., n. N420495181 rilasciata da Generali Italia SpA (Ag. Sassari) in data 19/12/2022 e con scadenza al termine della prestazione contrattuale;
- ❖ comunicazione contenente gli estremi identificativi del conto corrente bancario o postale "dedicato" al contratto, in applicazione dell'art.3 della legge n.136/2010, concernente la tracciabilità dei flussi finanziari;
- ❖ copia del proprio POS (Piano operativo di sicurezza) e comunicazione del nominativo del proprio responsabile SPP;

Tutto ciò premesso e considerato, la trattativa diretta in argomento si conclude con l'affidamento del servizio di pulizie e disinfezione alla società Paser Srl., con sede in Sassari in Viale Caprera, 24 mediante stipula del contratto su piattaforma MePa.

Sassari, 09 Febbraio 2022

Il Responsabile dell'Unità Territoriale

[Anna Maria Fadda](#)

Firmato il
09/02/2022